



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Jordabalken



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 januari 1989 och nuvarande stadgar registrerades den 1 december 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Jordabalken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Jordabalksvägen 31 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	35	2 483
3	46	4 190
4	16	1 771
	97	8 444

Garage	58
Parkeringsplatser	39

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18 varvid 29 röstberättigade medlemmar var representerade.

På grund av coronapandemin genomfördes stämman med poströstning. Fysiskt närvarande var stämмоordförande Susanne Brokop och rösträknare Tage Sandström och Elsie Darabian, mötessekreterare Emma Degerman deltog via zoom.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Hammarström	Ordförande	2022
Susanne Brokop	Vice ordförande/sekreterare	2022
Daniel Torres	Styrelseledamot	2023
Ulf Kjellgren	Styrelseledamot	2023
Gabriel Borgius	Styrelseledamot	2023
Naki Hadaf	Styrelseledamot	2022
Jari Markkanen	Suppleant	2022
Moa Mitchell	HSB representant	

Av föreningen vald revisor har varit Kristin Hyltegren med revisorssuppleant Tanzina Asad samt revisor utsedd av HSB Riksförbund

Vid årets slut bestod valberedningen av Katja Sandmark, Anna Borgius och Jesper Nordh. Valberedningens sammankallande har varit Katja Sandmark.

Anställda: Bo Åkesson, fd vicevärd, är anställd på timmar för överlämning och introduktion av tidigare vicevärdsuppgifter



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen och Energi Sverige	Elavtal
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
IMD Sverige (tidigare Techem)	Individuell mätning värme och vatten
Lunds Renhållningsverk	Sophämtning/renhållning
Lindsells Fläktar	Serviceavtal filterbyte köksfläktar
Otis/Salwén	Serviceavtal hissar
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat om att ändra redovisningsprincip till K3 med start 2022.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2021-09-10 av delar av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom att panel på förrådslängor och garage behöver målas liksom en del trapphus. Fasader behöver tvättas och behandlas för att motverka algväxt, enstaka tegelfasader behöver ytterligare översyn och eventuell åtgärd. I övrigt inga väsentliga brister.

Underhåll

Under året har föreningen ingått nytt avtal avseende fastighetsskötsel, mark/trädgårdsskötsel och teknisk förvaltning, samtliga med HSB Skåne.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Omfattande översyn av grönområden och rabatter i samband med HSBs övertagande av skötsel av mark och trädgård
Bytt panel på förråds och garagelängor
Takspolning med efterföljande besprutning med antialgmedel på Jbv 35, 36 och 37
Ny modern och mer energisnål värmeväxlare är beställd, men levereras 2022 pga fördröjning i pandemins spår.
Byte av pumpar och backventiler på 60-gården efter pumphaveri med omfattande översvämning i källaren på Jbv 62.
Översyn av områdets alla pumpar och rensning av brunnar. Byte till rör med större dimension i samtliga pumpar.
Filmning av rörläggningen runt Jbv 62.

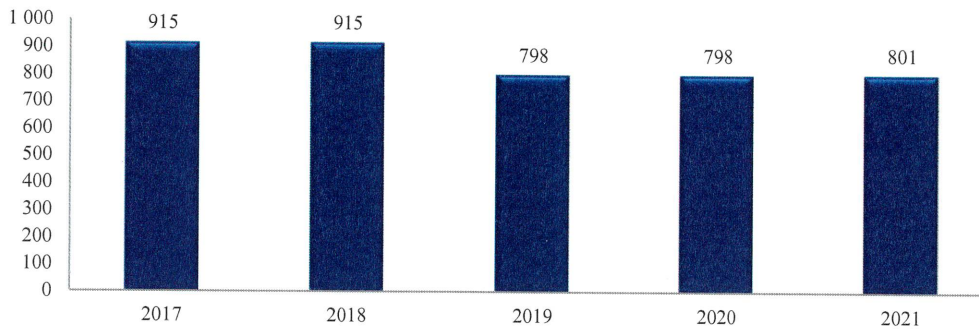
Framtida underhåll, styrelsen har i enlighet med underhållsplanen planerat för och begärt in offert för:

- 2022 Målning av garage, förrådslängor och trapphus
- 2022 Gräva ur golvet i garage 3-7 pga rötter från buskar och/eller träd bräcker upp asfalten
- 2022 Stamspolning av samtliga lägenheter
- 2022 Upphandling larm till pumpar
- 23/24 Byte av radiatortermostater i samtliga lägenheter och gemensamma ytor

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 801 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% 2022-01-01.



Från och med 2019 ingår inte vatten och värme i årsavgiften utan debiteras utifrån individuell mätning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 803 042 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	134
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	134

Under året har, baserat på kontraktsdatum, har 12 bostadsrätter överlåtit (förra året 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 993	8 116	8 100	8 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 513	760	175	2 386
Eget kapital, tkr	27 700	26 187	25 427	25 252
Taxeringsvärde, tkr	120 169	120 169	120 169	107 256
-varav byggnad, tkr	78 169	78 169	78 169	74 256
Soliditet, %	34%	33%	31%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	801	798	798	915
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 135	6 230	6 324	6 449
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	67	71	91	91
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	43%	44%	44%	51%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	136	136	69	56
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	43	188	287	47
Avskrivning/m ² byggnadsyta	104	104	104	104

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 200 015	0	28 959	10 198 293	759 876	26 187 143
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				759 876	-759 876	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 150 000	-1 150 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-365 266	365 266		0
Årets resultat					1 512 529	1 512 529
Belopp vid årets utgång	15 200 015	0	813 693	10 173 435	1 512 529	27 699 672

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 958 169
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	365 266
Årets resultat	1 512 529
Summa till stämmans förfogande	11 685 964

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 685 964
-------------------------	------------

Q

**Resultaträkning**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 993 437	8 116 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 488	26 058
Summa rörelseintäkter		8 011 925	8 142 116

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 634 369	-4 830 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 458	-213 791
Personalkostnader	Not 6	-268 191	-874 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-881 726	-881 726
Summa rörelsekostnader		-5 923 744	-6 800 549

Rörelseresultat

2 088 181	1 341 567
------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 888	19 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 540	-600 797
Summa finansiella poster		-575 652	-581 691

Resultat efter finansiella poster

1 512 529	759 876
------------------	----------------

Resultat före skatt

1 512 529	759 876
------------------	----------------

Årets resultat

1 512 529	759 876
------------------	----------------

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	72 669 537	73 541 365
Inventarier och installationer	Not 9	19 796	29 694
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 698 083	73 571 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**72 698 583** **73 571 559****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 304	1 549
Övriga fordringar	Not 12	304 629	273 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 405	76 036
Summa kortfristiga fordringar		426 338	350 820

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 500 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	3 500 000

Kassa och bank

Summa kassa och bank	Not 15	4 564 911	2 927 200
-----------------------------	--------	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar**8 491 248** **6 778 020****Summa tillgångar****81 189 831** **80 349 579**

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll	813 693	28 959
Summa bundet eget kapital	16 013 708	15 228 974

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 173 435	10 198 293
Årets resultat	1 512 529	759 876
Summa fritt eget kapital	11 685 964	10 958 169

Summa eget kapital**27 699 672** **26 187 143****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	44 285 586	51 803 042
Summa långfristiga skulder		44 285 586	51 803 042

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 517 456	800 000
Leverantörsskulder		459 201	243 550
Skatteskulder		9 674	6 764
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 343	21 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 200 900	1 287 593
Summa kortfristiga skulder		9 204 574	2 359 394

Summa skulder**53 490 160** **54 162 436****Summa eget kapital och skulder****81 189 831** **80 349 579**

Q

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

25 435 Tkr

04

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 763 236	6 729 600
	Hysesintäkt lokaler	12 900	12 900
	Hysesintäkt garage och bilplatser	259 400	274 100
	Konsumtionsavgift vatten	257 481	1 075 915
	Konsumtionsavgift värmeavgifter	677 352	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 328
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 068	21 215
		7 993 437	8 116 058
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	18 488	26 058
		18 488	26 058
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-612 719	-330 244
	El	-309 298	-244 029
	Uppvärmning	-758 964	-841 913
	Vatten	-255 808	-243 912
	Renhållning	-214 139	-205 399
	TV, bredband, iptelefoni	-195 559	-195 327
	Serviceavtal	-60 336	-71 326
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 056	-36 126
	Förvaltningskostnader	-1 498 356	-705 937
	Försäkringar	-82 872	-81 068
	Fastighetsskatt	-153 213	-150 303
	Periodiskt underhåll	-365 266	-1 591 013
	Övriga driftskostnader	-104 784	-134 072
		-4 634 369	-4 830 670
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	0	-29 024
	Underhåll tvättstuga	-15 933	-79 200
	Underhåll installationer	0	-647 577
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-329 667
	Underhåll tak	-70 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-297 719
	Underhåll övrigt	-279 333	-207 826
		-365 266	-1 591 013
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 375	-10 225
	Övriga förvaltningskostnader	-30 688	-22 710
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 282	-24 431
	Föreningsverksamhet	-2 625	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 640	-805
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-996	-3 400
	Konsulter	-20 813	-13 275
	Förbrukningsinventarier	-5 939	-30 632
	Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
	Stämma och styrelse	0	-11 525
	Arrende, hyra, leasing	0	-66 688
		-139 458	-213 791
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	1
	Arvode till styrelsen	-339 580	-251 712
	Löner för anställda	31 337	-123 770
	Vicevärdsarvode	148 411	-325 438
	Övriga arvoden	-73 060	-10 020
	Revisionsarvode	-6 820	-6 680
	Sociala avgifter	-28 479	-156 743
		-268 191	-874 362
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-871 828	-871 828
	Maskiner och inventarier	-9 898	-9 898
		-881 726	-881 726

2



Not 8	Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		97 438 533	97 438 533		
	Ingående anskaffningsvärde mark		4 205 000	4 205 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		101 643 533	101 643 533		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-18 102 168	-17 230 340		
	Årets avskrivningar byggnader		-871 828	-871 828		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-18 973 996	-18 102 168		
	Nedskrivning byggnader		-10 000 000	-10 000 000		
	Utgående redovisat värde		72 669 537	73 541 365		
	Redovisade värden byggnader		68 464 537	69 336 365		
	Redovisade värden mark		4 205 000	4 205 000		
	Fastighetsbeteckning: Lund Jordabalken 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1991	77 000 000	42 000 000	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	1991	1 169 000		1 169 000	1 169 000
			78 169 000	42 000 000	120 169 000	120 169 000
	Ställda säkerheter		2021-12-31	2020-12-31		
	Fastighetsinteckning		96 147 000	92 247 000		
	varav i eget förvar		3 900 000			
	Summa ställda säkerheter		96 147 000	92 247 000		
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		204 455	204 455		
	Utgående anskaffningsvärden		204 455	204 455		
	Ingående avskrivningar		-174 761	-164 863		
	Årets avskrivningar		-9 898	-9 898		
	Utgående avskrivningar		-184 659	-174 761		
	Utgående redovisat värde		19 796	29 694		
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering		8 750	0		
	Utgående värde pågående nyanläggningar		8 750	0		
	Acontofaktura avseende utvändigt målning. Projekt startar 2022					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500	500		
			500	500		
Not 12	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB		266 054	247 709		
	Skattekonto		38 575	25 526		
			304 629	273 235		

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	20 803	20 462
Förutbetald kabel-TV och bredband	48 922	48 879
Upplupna ränteutgifter	1 521	1 521
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 159	5 174
	120 405	76 036

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-16	1 500 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-10	2 000 000	2 000 000
			3 500 000	3 500 000

Not 15 Kassa och bank

Kassa	0	212
Sparbanken Skåne	4 564 911	2 926 988
	4 564 911	2 927 200

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,58%	2023-10-02	13 451 000	0
SBAB Bank AB		0,78%	2024-10-10	13 598 799	100 000
SBAB Bank AB		0,96%	2026-08-10	17 435 787	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,32%	2022-06-21	7 317 456	600 000
				51 803 042	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **44 285 586**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 317 456

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 517 456**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 803 042

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

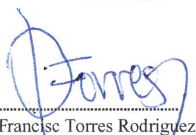
Personalens källskatt	584	2 921
Arbetsgivaravgifter	772	2 266
Medlemmars inre fond	13 245	14 751
Övriga kortfristiga skulder	2 742	1 550
	17 343	21 488




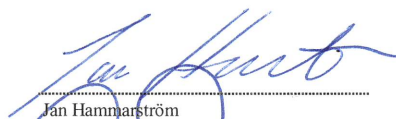
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	166 600	217 669
Upplupen semesterkuld	0	60 852
Upplupna sociala avgifter	0	87 512
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	187 773	157 725
Upplupna räntekostnader	30 044	30 795
Upplupen revision	10 000	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	41 666
Förutbetalda årsavgifter och hyror	632 020	632 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 117	49 861
	1 148 554	1 287 593

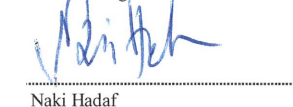
29,3 2022

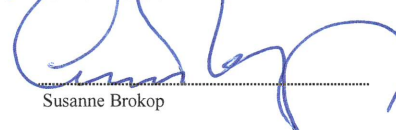

Daniel Francisc Torres Rodriguez


Gabriel Borgius


Jan Hammarström

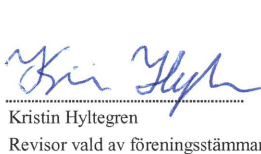

Moa Mitchell


Naki Hadaf


Susanne Brokop


Ulf Kjellgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-05


Kristin Hyltegren
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jordabalken i Lund, org.nr. 716438-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jordabalken i Lund för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jordabalken i Lund för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 5/4 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristin Hyllegren
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

